

Ausgabe August 2020

WEG: Erhöhte Lärmbelastungen nach Umbau im Sondereigentum: Genervte Miteigentümer können sich wehren!

Viele kennen sie, die sogenannte Wohnungseigentümergeinschaft, kurz „WEG“ genannt, in der die in Deutschland häufigste Form von Immobilienbesitz zu sehen ist.

Dabei wird ein Gebäude aufgeteilt in Sonder- und/oder Teileigentums- und Gemeinschaftsflächen. Es kann das Eigentum an Wohnungen oder sonstigen Flächen erworben werden; daneben gibt es gemeinschaftliche Flächen, die im Eigentum sämtlicher Eigentümer des Objekts stehen und von diesen auch gemeinschaftlich genutzt werden können.

In Zeiten immer knapper werdender Baugrundstücke und damit steigenden Kosten für den Erwerb solcher Flächen ist für die meisten Personen der Erwerb einer Eigentumswohnung überhaupt die einzige Möglichkeit, Immobilienbesitz zu erlangen.

Eines ändert sich aber nicht im Vergleich zu einer Mietwohnung: Auf einer überschaubaren Fläche trifft man mit anderen Nutzern zusammen, und ohne wechselseitige Rücksichtnahme kann das Zusammenleben zu einer erheblichen Belastung führen.

Und so gibt es häufig Auseinandersetzungen zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und dem Rest der Eigentümergeinschaft, z. B. weil diese sich weigert, erforderliche Sanierungsmaßnahmen an einem undichten Dach vorzunehmen, der unmittelbar Leidtragende und Betroffene aber der Eigentümer der Dachgeschosswohnung ist.

Aber auch Streitigkeiten zwischen einzelnen Eigentümern einer WEG kommen vor.

Über einen solchen Fall hat der Bundesgerichtshof (BGH) ganz aktuell am **26.06.2020** unter dem Aktenzeichen **V ZR 1173/19** eine Entscheidung getroffen.



*Ihre Fragen
zum Verwaltungsrecht
beantwortet Herr
Rechtsanwalt
Peter Hoffmann*

Nach dem zugrundeliegenden Sachverhalt wurde das streitgegenständliche Gebäude der WEG im Jahr 1994 errichtet, sechs Jahre später erwarb der Beklagte hier eine Dachgeschosswohnung, der Kläger erwarb die unmittelbar darunter liegende Eigentumswohnung.

Zunächst einmal gab es zwischen diesen Parteien auch keinerlei Probleme.

Dies änderte sich erst, als der Eigentümer der Dachgeschosßwohnung sich dazu entschloss, den in den Wohnräumen aufgebrachten Teppichboden zu entfernen und diesen hernach durch keramische Fliesen zu ersetzen.

Diese Maßnahme hatte unmittelbare Auswirkungen auf die darunterliegende Wohnung:

Man konnte nun plötzlich jeglichen Lärm aus der Dachgeschoßwohnung unmittelbar und störend wahrnehmen, obgleich sich das Nutzungsverhalten der Bewohner nicht geändert hatte, mithin diese sich völlig „normal“ verhielten.

Im Rahmen einer baulichen Überprüfung stellte sich heraus, dass die Wohnungsdecke fehlerhaft errichtet war.

Die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Vorschriften zum Trittschallschutz – hier die DIN 4109 – waren nicht eingehalten worden, sondern der Schallschutz um 14 dB verfehlt.

Statt der damals zulässigen 53 dB betrug der Trittschallpegel nach der Verlegung der Fliesen bis zu 67 dB, sodass der Kläger tatsächlich auch bei einer „normalen“ Nutzung unter unzumutbarem Lärm durch Trittschall litt.

Zuvor hatte der Teppichbodenbelag die unzureichende Trittschalldämmung ausgeglichen, so dass dies nicht aufgefallen war.

Der Kläger hatte zunächst versucht, die Wohnungseigentümergeinschaft durch einen entsprechenden Antrag in der Wohnungseigentümersammlung zu veranlassen, durch bauliche Maßnahmen die erforderliche ausreichende Trittschalldämmung herstellen zu lassen.

Dies war aber von den Eigentümern abgelehnt worden.

Der Kläger nahm daher nun den Eigentümer der Dachgeschoßwohnung in Anspruch und beantragte, diesen zu verpflichten, durch geeignete Maßnahmen den Normtrittschallpegel des Oberfußbodens von mindestens 53 dB herzustellen.

Sowohl das zuständige Amtsgericht in erster Instanz, als auch das Landgericht in der Berufungsinstanz haben der Klage im Wesentlichen entsprochen.

Da der Eigentümer des Dachgeschosses mit diesen Entscheidungen nicht einverstanden war, landete der Fall beim Bundesgerichtshof.

Der BGH führt in seiner Entscheidung aus, dass rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Pflichten hinsichtlich des Schallschutzes die Vorschrift des § 14 Nr. 1 WEG sei. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von seinen im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen (auch dem Oberbodenbelag!) nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der

anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Das Gericht erläutert in seiner Entscheidung, dass vorliegend die Ursache zwar in einem Mangel des Gemeinschaftseigentums liegt (mangelnder Schallschutz), sieht aber gleichwohl eine Verantwortlichkeit des den Bodenbelag verändernden Eigentümers.

Das Gericht lässt sich vorliegend wohl auch davon leiten, dass die Beeinträchtigungen erst durch die von dem Eigentümer des Dachgeschosses vorgenommenen Veränderungen „spürbar“ geworden sind.

Und ein weiterer Aspekt lässt sich der Entscheidung entnehmen: Es stünden zumutbare Abhilfemöglichkeiten zur Verfügung (etwa Neu-Verlegung von Teppichboden).

Sind die Fliesen also in jedem Fall wieder durch einen Teppichboden zu ersetzen?

Ob der Beklagte wieder Teppichboden verlegt oder durch andere Maßnahmen Abhilfe schafft, kann er selbst entscheiden.

Fest steht, dass er den Bodenbelag seiner Wohnung so gestalten muss, dass der Schallpegel von 53 dB nicht überschritten wird.

Der Bundesgerichtshof führt abschließend aus, dass der Beklagte möglicherweise auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch auf Beseitigung des Trittschallmangels geltend machen könne, mithin seine Verpflichtung auf diese übertragen könne, lässt aber diese Frage im Ergebnis unbeantwortet, weil der Beklagte ja eine solche Aufforderung bislang nicht gemacht habe.

Vielleicht äußerts sich der BGH zu dieser Frage zukünftig noch einmal in einem anderen Verfahren.



Herausgeber:

**Hoffmann / Peschkes & Partner GbR
Rechtsanwälte / Fachanwälte**

Langgasse 36 / D-65183 Wiesbaden

**Tel.: 0611 17455-0 / Fax: 0611 17455-10
eMail: info@hpp24.de / www.hpp24.de**